



भारत का राजपत्र

The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 347]

नई दिल्ली, सोमवार, सितम्बर 11, 2017/भाद्र 20, 1939

No. 347]

NEW DELHI, MONDAY, SEPTEMBER 11, 2017/ BHADRA 20, 1939

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 3 अगस्त, 2017

सं. टीएमपी/31/2017-सीडब्ल्यूसी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 48 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतदद्वारा संलग्न आदेशानुसार, कांडला पत्तन न्यास द्वारा आबंटित 42,493 वर्ग मी. भूमि पर पट्टा किराये में वृद्धि के संबंध में केंद्रीय भंडारण निगम से प्राप्त अभ्यावेदन का निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

सं. टीएमपी/31/2017-सीडब्ल्यूसी

केंद्रीय भंडारण निगम

आवेदक

कोरम

(i). श्री टी.एस. बालासुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

(ii). श्री रजत सचर, सदस्य (अर्थशास्त्र)

आदेश

(जुलाई, 2017 के 21वें दिन पारित)

यह मामला कांडला पत्तन न्यास (केपीटी) द्वारा केंद्रीय भंडारण निगम (सीडब्ल्यूसी) को आबंटित 42,493 वर्ग मी. भूमि पर पट्टा किराये में वृद्धि के संदर्भ में सीडब्ल्यूसी से प्राप्त अभ्यावेदन से संबंधित है।

2.1. सीडब्ल्यूसी द्वारा अपने अभ्यावेदन दिनांक 19 फरवरी 2016 में किए गए निवेदनों को पेश करने से पूर्व, यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि सीडब्ल्यूसी ने इससे पहले केपीटी द्वारा सीडब्ल्यूसी को आबंटित 42,493 वर्ग मी. भूमि के लिए केपीटी द्वारा लागू किए गए पट्टा किरायों में वृद्धि के खिलाफ वर्ष 1999 में एक अभ्यावेदन दिया था। इस प्राधिकरण ने आदेश सं. टीएमपी/22/99-केपीटी दिनांक 11 जनवरी 2000 द्वारा सीडब्ल्यूसी के अभ्यावेदन का निपटान किया था और 01 फरवर 2000 को राजपत्र सं. 14 द्वारा भारत के राजपत्र में अधिसूचित किया गया था।

2.2. उक्त आदेश दिनांक 11 जनवरी 2000 में समाहार पैरा 13 में इस प्राधिकरण द्वारा लिया गया निर्णय नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

“(i). केपीटी को आबंटन पत्र और उसके बाद, पट्टा करार जब यह लागू किया जाएगा का पालन करना है।

(ii). प्रथम संशोधन आबंटन की तारीख से 10 वर्षों के बाद अर्थात् 16 नवम्बर 1998 से ही लागू किया जा सकता है।

(iii). दर में केवल 100 प्रतिशत की सीमा तक वृद्धि की जा सकती है। तदनुसार, केपीटी द्वारा रु. 16/- प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष की दर से निर्धारित दर वैध नहीं है, और 1 जुलाई 94 से पूर्वव्यापी प्रभावी है।

(iv). भूमि के लिए पट्टा कियाये की दर 16 नवम्बर 18 से रु. 5.40 प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष की दर से निर्धारित की गई है।"

3. इसके बाद, पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देशों के अधीन केपीटी की कांडला भूमियों के दर ढांचे के संशोधन के लिए केपीटी के प्रस्ताव के आधार पर, इस प्राधिकरण ने आदेश सं. टीएएमपी/21/2010—केपीटी दिनांक 25 मार्च 2011 द्वारा कांडला भूमियों के लिए पट्टा कियाया अनुमोदित किया था जिसे लागू भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करते हुए 11 मई 2011 को राजपत्र सं. 106 द्वारा भारत के राजपत्र में अधिसूचित किया गया था। इस प्राधिकरण ने केपीटी के अनुरोध पर तीन बार लगातार अर्थात् जुलाई, 1999 से 31 दिसम्बर 2003, 1 जनवरी 2004 से 31 दिसम्बर 2008 और 1 जनवरी 2009 से 31 दिसम्बर 2013 के लिए पूर्वव्यापी प्रभाव से पट्टा कियाये अनुमोदित किये थे।

4. सीडब्ल्यूसी द्वारा अपने पत्र दिनांक 1 फरवरी 2016 द्वारा निम्नलिखित निवेदन किए गए हैं:-

(i). (क). सीडब्ल्यूसी ने आबंटन पत्र दिनांक 07/10/1988 के अनुसार केपीटी से 42493 वर्ग मी. भूमि का पट्टा लिया था, जहां सीडब्ल्यूसी द्वारा सीएफएस परिचालित किया जा रहा है।

(ख). आबंटन पत्र की शर्तों में प्रत्येक 10 वर्षों की समाप्ति के बाद पट्टा कियाये में आगे वृद्धि करने का प्रावधान किया गया है बशर्ते प्रथम 10 वर्षों की वृद्धि मूल भूमि कियाये से अधिक नहीं होगी और पट्टा के शुरुआत के 20 वर्षों के बाद वृद्धि मूल भूमि कियाये से दोगुनी से अधिक नहीं होगी।

(ग). पट्टा कियाया 16 नवम्बर 88 से रु. 2.70 प्रति वर्ग मी. था। 1 जुलाई 94 से इसे बढ़ाकर रु. 16/- प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष किया गया था। संशोधित पट्टा कियाया के बारे में 1997 में सीडब्ल्यूसी को सूचित किया गया था; और केपीटी ने पूर्वव्यापी प्रभाव से व्याज सहित दावे की मांग की थी। सीडब्ल्यूसी ने केपीटी से अनुरोध किया है कि पट्टा कियाये का संशोधन आबंटन पत्र के अनुसार 10 वर्षों के बाद ही अर्थात् 16 नवम्बर 98 से ही संशोधित किया जा सकता है और पट्टा कियाये में इस वृद्धि के मामले की समीक्षा किए जाने की आवश्यकता है।

(घ). जब केपीटी ने सीडब्ल्यूसी के अभ्यावेदन को स्वीकार नहीं किया था तो सीडब्ल्यूसी ने इस मामले में टीएएमपी का रुख किया था।

(ङ). टीएएमपी ने यह मामला आदेश दिनांक 01/02/2000 का यह कहते हुए निपटान किया था कि "दर में वृद्धि मूल कियाये के 100 प्रतिशत की सीमा तक ही बढ़ाई जा सकती है।"

(ii). सीडब्ल्यूसी ने प्राधिकरण आदेश दिनांक 01/02/2000 के निर्णय को दोबारा प्रस्तुत किया है जिसके बारे में उपर्युक्त पैरा 2.2. में पहले ही बताया गया है और इसलिए दोहराया नहीं गया है।

(iii). सीडब्ल्यूसी—सीएफएस गांधीधाम का पट्टा विलेख अभी लागू किया जाना है अर्थात् टीएएमपी आदेश दिनांक 11 जनवरी 2000 के समय की स्थिति अभी भी बनी हुई है और केपीटी को आबंटन पत्र की शर्तों का पालन करना चाहिए।

(iv). टीएएमपी आदेश दिनांक 11 जनवरी 2000 के अनुसार, सीडब्ल्यूसी 16 नवम्बर 2008 से रु. 10.80 प्रति वर्ग फीट प्रतिवर्ष की दर से बढ़े हुए कियाये की अदायगी कर रहा है और अगला संशोधन रु. 21.60 प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष की दर से 16 नवम्बर 2018 से लागू किया जाएगा।

(v). केपीटी ने सीडब्ल्यूसी द्वारा भुगतान किए जा रहे कियाये में लगभग दस गुना वृद्धि करते हुए टीएएमपी अधिसूचना दिनांक 11 मई 2011 के अनुसार पट्टा कियाया संशोधित किया है।

(vi). सीडब्ल्यूसी के पास समय है और केपीटी से पुनः अनुरोध किया है कि पट्टा कियाये की मांग को वापिस लिया जाए (पत्रों दिनांक 28 नवम्बर 2013, 31 मार्च, 2014, 30 जुलाई 2014, 29 अगस्त 2014, 16 दिसम्बर 2014, 22 जनवरी 2015, 08 मई 2015 और 4 अगस्त 2015 की प्रतियां संदर्भ और अवलोकन के लिए पहले ही उपलब्ध करवाई गई हैं) परन्तु प्राप्त नहीं किया गया है। केपीटी ने पत्र दिनांक 17 जुलाई 2013 (संदर्भ के लिए प्रति पहले ही उपलब्ध करवाई गई है) द्वारा सैद्धांतिक सहमति दी थी कि टीएएमपी आदेश दिनांक 11 जनवरी 2000 सीएफएस गांधीधाम पर लागू है। परन्तु, केपीटी यह कहते हुए पट्टा कियाया मांगों को संशोधित करने के लिए सहमत नहीं था कि कियाये का संशोधन केपीटी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है और टीएएमपी अधिसूचना दिनांक 11 मई 2011 के अनुसार लागू रहेगा।

(vii). सीडब्ल्यूसी प्लॉट में कंटेनर फ्रेट स्टेशन का परिचालन कर रहा है और पट्टा कियाये में अत्यधिक वृद्धि को स्वीकार करना ट्रेड के लिए मुश्किल होगा क्योंकि इस क्षेत्र में सीएफएस परिचालकों के बीच गला-काट प्रतिस्पर्धा है और प्रशुल्क पूर्वव्यापी प्रभाव से संशोधित नहीं किया जा सकता।

(viii). सीडब्ल्यूसी टीएएमपी आदेश दिनांक 11 जनवरी 2000 के अनुसार सीडब्ल्यूसी—सीएफएस गांधीधाम के पट्टा कियाये का पहले ही भुगतान कर रहा है।

(ix). इन तथ्यों के मददेनजर, यह अनुरोध किया गया है कि इस मामले में कृपया दखल दिया जाए और केपीटी को टीएएमपी आदेश दिनांक 11 जनवरी 2000 का सम्मान करने और तदनुसार सीएफएस गांधीधाम के मामले में पट्टा कियाये के अपने मांग नोट को संशोधित करने के लिए कहा जाए।

5. सीडब्ल्यूसी द्वारा दाखिल किए गए विषय अभ्यावेदन के संबंध में, केपीटी से हमारे पत्र दिनांक 02 मई 2016 द्वारा अनुरोध किया गया था कि सीडब्ल्यूसी द्वारा किए गए निवेदनों पर अपनी टिप्पणियां 15 मई 2016 तक भेजें। इस बारे में अनुस्मारक दिनांक 17 मई 2016 और 24 अगस्त 2016 भेजे गए थे।

6. प्रत्युत्तर में, केपीटी ने अपने पत्र दिनांक 16 सितम्बर 2016 द्वारा अपने पत्र दिनांक 29 मई 2016 की प्रतिलिपि अग्रेषित की थी, जिसमें केपीटी ने निम्नलिखित निवेदन किए थे:-

- (i). टीएमपी ने राजपत्र अधिसूचना सं. 106 दिनांक 11 मई 2011 द्वारा तीन लगातार स्लैबों अर्थात् जुलाई 1999 से 31 दिसम्बर 2003, 1 जनवरी 2004 से 31 दिसम्बर 2008 और 1 जनवरी 2009 से 31 दिसम्बर 2013 के लिए पट्टा किरायों के पूर्वव्यापी संशोधन के साथ संशोधित पट्टा किराया/भूमि किराया पट्टा किरायों के साथ जुलाई 1999 से 24 फरवरी 2004 तक की अवधि के लिए 5 प्रतिशत (संयोजीय) और उसके बाद 2 प्रतिशत की दर से वृद्धि वहन करेगा।
- (ii). तदनुसार, 16 नवम्बर 2012 से 15 नवम्बर 2013 तक की अवधि के लिए 42,493 वर्ग मी. क्षेत्रफल भूमि के लिए अग्रिम पट्टा किराये के लिए रु. 50,77,218 का माँग नोट सीडब्ल्यूसी को अधिसूचना सं. 106 दिनांक 11 मई 2011 द्वारा टीएमपी आदेश के अनुसार “एफ 1” श्रेणी के लिए जारी किया गया था।
- (iii). उपर्युक्त माँग नोट के प्रतिसाद में, सीडब्ल्यूसी ने आपत्ति उठाई थी और केपीटी द्वारा पट्टा किराये में वृद्धि के विरुद्ध सीडब्ल्यूसी द्वारा दिए गए अन्यावेदन से संबंधित टीएमपी आदेश 11 जनवरी 2000 की प्रति भेजी थी।
- (iv). टीएमपी द्वारा आदेश दिनांक 11 मई 2011 द्वारा अनुमोदित अद्यतन संशोधन कांडला भूमि के मौजूदा पट्टा के अधिक्रमण में है जिसे बोर्ड द्वारा भी अनुमोदित किया गया है। माननीय गुजरात उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा भी उक्त संशोधन को बनाये रखा गया है।
- (v). आबंटन पत्र के अनुबंध के खंड सं. 11 पर विचार करते हुए, जिसमें कहा गया है कि “डिमाइस्टड परिसरों के उपयोग तथा आनंद के संबंध में केंद्रीय सरकार के अनुमोदन से महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 के प्रावधानों के अधीन केपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा सभी नियम एवं विनियम पट्टा विलेख का हिस्सा माना जाएगा और पट्टाधारी पर बाध्यकारी होगा” और तदनुसार सीडब्ल्यूसी से बोर्ड द्वारा अनुमोदित संशोधित दर के अनुसार भुगतान करने के लिए अनुरोध किया गया था।
- (vi). तदनुसार, केपीटी ने विभिन्न पत्रों द्वारा सीडब्ल्यूसी को सूचित किया है कि केपीटी द्वारा मामले की जांच की गई है और सूचित किया गया है कि टीएमपी द्वारा आदेश दिनांक 11 मई 2011 द्वारा अनुमोदित अद्यतन संशोधन कांडला भूमि के पट्टे के लिए मौजूदा पट्टा किराये के अधिक्रमण में है जिसे बोर्ड द्वारा भी अनुमोदित किया गया है।
- (vii). सीडब्ल्यूसी को जारी की गई 42,493 वर्ग मी. भूमि के मामले में टीएमपी आदेश दिनांक 11 मई 2011 के अनुसार वार्षिक पट्टा किराये के लिए मांग निम्नवत् हैं:-

क्र.सं.	विवरण/माँग नोट का प्रकार	अवधि	राशि (रु.)
(i).	अग्रिम वार्षिक पट्टा किराया ("एफ 1" श्रेणी के अधीन)	16.11.2012 से 15.11.2013	50,77,218
(ii).	अग्रिम वार्षिक पट्टा किराया ("एफ 1" श्रेणी के अधीन)	16.11.2013 से 15.11.2014	51,77,960
(iii).	अग्रिम वार्षिक पट्टा किराया ("एफ 1" श्रेणी के अधीन)	16.11.2014 से 15.11.2015	52,81,567
कुल			1,55,36,745

- (viii). तथापि, सीडब्ल्यूसी ने टीएमपी आदेश दिनांक 11 जनवरी 2000 के अनुसार 16 नवम्बर 1998 से रु. 5.40 प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष की दर से भुगतान किया था।

7. तत्पश्चात्, सीडब्ल्यूसी ने अन्यावेदन दिनांक 19 फरवरी 2016 में कही गई बातों को ज्यादातर दोहराते हुए अपने पत्रों दिनांक 05 अगस्त, 2016, 28 सितम्बर 2016, 18 अक्टूबर 2016, 25 नवम्बर, 2016, 13 दिसम्बर 2016 और 08 मार्च 2017 द्वारा निवेदन प्रस्तुत किए थे।

8.1. सीडब्ल्यूसी – सीएफएस एक बीओटी परिचालक होने के नाते, लागू पट्टा किराये के संबंध में सीडब्ल्यूसी तथा केपीटी के बीच विवाद, सीडब्ल्यूसी द्वारा दाखिल किया गया आवेदन पृथक प्रश्नक मामला रूप में लिया गया था। तदनुसार, निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के हिस्से के रूप में, संयुक्त सुनवाई 18 अप्रैल 2017 को आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में, सीडब्ल्यूसी तथा केपीटी ने अपने निवेदन प्रस्तुत किए थे।

8.2. संयुक्त सुनवाई में, सीडब्ल्यूसी ने लिखित निवेदन दिनांक 18 अप्रैल 2017 को दाखिल किए थे। सीडब्ल्यूसी ने ज्यादातर पूर्व निवेदनों को दोहराया है। सीडब्ल्यूसी द्वारा कही गई नई बातें नीचे दी गई हैं:-

- (i). केपीटी ने आबंटन पत्र दिनांक 07 अक्टूबर 1988 द्वारा सीडब्ल्यूसी को 42,493 वर्ग मी. क्षेत्र का प्लॉट (सीएफएस गांधीधाम) आबंटित किया था। यह प्लॉट केपीटी से 16 नवम्बर 1988 को 30 वर्षों की अवधि के लिए लिया गया था:

भंडारगृह का नाम	क्षेत्र	अभिग्रहण की अवधि और तारीख	आबंटन/अभिग्रहण के समय पट्टा किराया	अभिग्रहण की तारीख
सीएफएस गांधीधाम	42,493 वर्ग मी.	30 वर्ष (16.11.1988)	रु. 2.70 वर्ग मी. प्रतिवर्ष	16.11.1988

(ii). केपीटी ने पत्र सं. एलडब्ल्यू/जीएन/1505/1388 दिनांक 08 अक्टूबर 2012 द्वारा सीडब्ल्यूसी से टीएएमपी अधिसूचना दिनांक 11/5/11 के अनुसार 16/5/12 से 15/11/13 तक की अवधि के लिए सीएफएस गांधीधाम के मामले में राशि रु. 50,77,218/- (रु. 106.34 प्रति वर्ग मी. /वर्ष की दर से रु. 45,18,706/- + एस/टैक्स) का पट्टा किराया अदा करने के लिए कहा था। परन्तु, इस कार्यालय ने टीएएमपी आदेश दिनांक 01/02/2000 के अनुसार पटटा किराया माँग नोट संशोधित करने के लिए केपीटी से अनुरोध करते हुए रु. 10.80 की दर से राशि रु. 4,58,926/- पटटा किराये का भुगतान किया था। सीडब्ल्यू कांडला-2 के मामले में तदनुरूपी के दौरान, केपीटी ने पत्र दिनांक 17/07/13 द्वारा स्वीकार किया था कि टीएएमपी आदेश दिनांक 01/02/2000 सीएफएस गांधीधाम पर लागू होता है।

सीडब्ल्यूसी ने बार-बार अपने पत्रों दिनांक 28/11/13, 31/03/14, 30/07/14, 29/08/14, 16/12/14, 22/01/15, 08/05/15 और 04/08/15, 14/12/15, 18/02/16, 23/06/16, 13/12/16 और 08/03/17 द्वारा केपीटी से अनुरोध किया था कि टीएएमपी आदेश दिनांक 01/02/2000 का सम्मान करे और तदनुसार माँग नोट संशोधित करे, परन्तु ऐसा नहीं किया गया। हालांकि केपीटी ने अपने पत्र दिनांक 17/07/2013 (प्रतिलिपि भेजी गई है) द्वारा सैद्धांतिक सहमति प्रदान की थी कि टीएएमपी आदेश दिनांक 01/02/2000 सीएफएस गांधीधाम पर लागू है। परन्तु, केपीटी पटटा किराया माँगों को यह कहते हुए संशोधित करने के लिए सहमत नहीं था कि किराये का संशोधन केपीटी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है और टीएएमपी अधिसूचना दिनांक 11/05/11 के अनुसार लागू होगा।

(iii). केपीटी द्वारा दिए गए माँग नोट के सापेक्ष सीडब्ल्यूसी द्वारा यथा प्रेषित सीडब्ल्यूसी द्वारा यथा किए गए भुगतान नीचे दिए गए हैं:-

क्र.सं.	अवधि	माँग नोट का विवरण	केपीटी द्वारा मांग के ब्यारे (रु. में)	सीडब्ल्यूसी द्वारा केपीटी को भुगतान की गई राशि के ब्यारे (रु. में)
(i).	16.11.12 to 15.11.13	एलडब्ल्यू/जीएन/1505/1388 दिनांक 08/10/12 @ रु. 106.34/वर्ग मी. /वार्षिक	45,18,706 + 5,58,512 का एसटी	4,58,925 @ 10.80 प्रति वर्ग मी. /वार्षिक
(ii).	16.11.13 to 15.11.14	केपीटी से माँग नोट प्राप्त नहीं हुआ।	----	4,58,925
(iii).	16.11.14 to 15.11.15	एलडब्ल्यू/जीएन/1505/209 दिनांक 04/10/14 @ रु. 110.62 और पूर्व बकाया 16/11/12 से 15/11/14	47,00,576 + 5,80,991 का एसटी 91,27,786 + ST of 11,27,392	4,58,925
(iv).	16.11.15 to 15.11.16	केपीटी से माँग नोट प्राप्त नहीं हुआ।	----	4,58,925
(v).	16.11.16 to 15.11.17	एलडब्ल्यू/जीएन/1505/32 दिनांक 26/10/16 @ रु. 134.40 (31/12/2016 तक) और रु. 137.0 01/01/17 से	58,08,993 + 8,17,349 का एसटी	4,58,925
कुल			2,72,40,305	22,94,625

उपर्युक्त माँग नोट केपीटी द्वारा टीएएमपी आदेश दिनांक 11/05/2011 के अनुसार जारी किये गये थे। यहां, यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि टीएएमपी आदेश दिनांक 01/02/2011 में विशेष रूप से दिया गया है कि “दर में वृद्धि केवल 100 प्रतिशत की सीमा तक की जा सकती है” अर्थात् रु. 10.80 प्रति वर्ग मी. /वार्षिक जबकि टीएएमपी अधिसूचना दिनांक 11/05/11 के अनुसार 16/05/12 को दरें रु. 106.34 प्रति वर्ग मी. /वार्षिक होंगी अर्थात् लगभग दस गुना ज्यादा जिससे 2 प्रतिशत की दर से वार्षिक वृद्धि होगी। यह उक्त प्राधिकरण के आदेश दिनांक 01/02/2000 का बिन्दु-11.2 का स्पष्ट उल्लंघन है। यह भी निवेदन है कि पटटा लागू किया जाना अभी तक लंबित है और प्राधिकरण के उक्त आदेश के बिन्दु-11.2 पर विचार करते हुए, आंटन पत्र की शर्तें प्रचलित रहेंगी और किराये में केवल मूल किराये के 100 प्रतिशत की सीमा तक बढ़ाया जाएगा।

(iv). पटटा विलेख लागू किया जाना भी केपीटी के पास लंबित है क्योंकि आजतक केपीटी ने मसौदा पटटा विलेख उपलब्ध नहीं करवाया है। प्रारंभ में, 2008 के दौरान केपीटी को जमा किया गया मसौदा पटटा विलेख अनुमोदित नहीं किया गया था। पहले यह मामला सीडब्ल्यू कांडला के खाली होने से जुड़ा हुआ था और केपीटी ने अपने पत्र सं. एलडब्ल्यू/पीएल/2693-11/(ख)-2/51 दिनांक 27-29/08/09 द्वारा बताया गया है कि “जब तक सीडब्ल्यूसी द्वारा केपीटी को पश्चिम गेट सं. 1 (सीडब्ल्यू कांडला-2) के निकट कार्गो जेट्टी के भीतर प्लॉट वापिस नहीं किया जाता है, तब तक हम कांडला और गांधीधाम के पटटा विलेख के पंजीकरण के मामले पर कार्यवाही करने में असमर्थ हैं। सीडब्ल्यू कांडला-1 10/01/2011 को खाली हुआ था। प्रक्रिया के दौरान, केपीटी ने सीडब्ल्यू को सीएफएस गांधीधाम के मामले में कार्यसंपन्न प्रमाणपत्र भेजने के लिए कहा था। बाद में

केपीटी ने पत्र दिनांक 13-20/04/12 द्वारा सीडब्ल्यूसी को सूचित किया था कि मंत्रालय के अनुदेशों के अनुपालन में पट्टा नवीकरण/लागू किए जाने को एमओएस से नए दिशानिर्देश प्राप्त होने तक लंबित रखा गया है। इसी बीच, केपीटी ने पत्र सं. एलडब्ल्यू/पीएस/1623-1(पीटी)/652 दिनांक 01-05/0/12 और केपीटी पत्र सं. एलडब्ल्यू/पीएल1503-1/710 दिनांक 10/10/12 द्वारा सीडब्ल्यू-2 के पट्टा किराये के भुगतान के मामले से जोड़ते हुए पट्टा लागू किए जाने को टाल दिया गया है। बाद में, पट्टे को लागू किया जाना क्षतिपूर्ति दावा की मांग और भूमि नीति 2014 की वजह से विलंबित हो गया था। पट्टा लागू किए जाने का मामला केपीटी के पास लंबित है क्योंकि अनुमोदित मसौदा पट्टा विलेख अभी केपीटी द्वारा उपलब्ध करवाया जाना है।

(v). आबंटन पत्र दिनांक 07/10/1988 में, यह उल्लेखनीय है कि आबंटी भी आबंटन पत्र के साथ अनुबंधित/संलग्न किए गए निबंधन एवं शर्तों से बंधे हुए हैं। निबंधन एवं शर्तों का खंड (5) इस प्रयोजन के लिए प्रासंगिक है जिसे नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

“खंड (5): प्रत्येक प्लॉट के लिए आरक्षित भूमि किराया पट्टादाता के विकल्प पर होगा कि 30 वर्षों के पट्टे के मामले में प्रत्येक 10 वर्ष की समाप्ति के बाद वृद्धि की जाए बशर्ते प्रथम 10 वर्षों की समाप्ति पर निर्धारित किराये में वृद्धि मूल भूमि किराये से अधिक नहीं होगी और पट्टे की शुरुआत के 20 वर्षों के बाद वृद्धि मूल किराये से दोगुने से अधिक नहीं होगी।”

प्राधिकरण ने आदेश दिनांक 01/02/2000 के बारे में बताते हुए माना था कि वर्तमान मामले में जिसमें पट्टा लागू नहीं किया गया है, आबंटन पत्र की शर्तें प्रचलित रहेंगी। शर्तें अभी तक वही हैं और केपीटी आबंटन पत्र की शर्तों से बंधा हुआ है।

8.3. संयुक्त सुनवाई में यथा सहमत, केपीटी से हमारे पत्र दिनांक 18 अप्रैल 2017 और अनुस्मारक दिनांक 09 मई 2017 द्वारा अनुरोध किया गया था कि संयुक्त सुनवाई कार्यवाही से निकलकर आए बिन्दुओं पर कार्रवाई करें।

(i). संयुक्त सुनवाई में, केपीटी ने निवेदन किया था कि सीडब्ल्यूसी को भंडारगृह प्रयोजन के लिए 42,493 वर्ग मी. भूमि आबंटित की गई थी और भूमि का यह पारसल केपीटी में सीएफएस के परिचालन के लिए सीडब्ल्यूसी के साथ हुए लाइसेंस करार में शामिल नहीं किया गया है। संयुक्त सुनवाई में यथा सहमति अनुसार, केपीटी सीडब्ल्यूसी को 42,493 वर्ग मी. भूमि के आबंटन के प्रयोजन की पुष्टि करे।

(ii). संयुक्त सुनवाई में, सीडब्ल्यूसी ने कहा था कि सीडब्ल्यूसी ने गांधीधाम सीएफएस के लिए 16 नवम्बर 188 को 42,43 वर्ग मी. भूमि ली थी। तथापि, सीडब्ल्यूसी को केपीटी आबंटन पत्र दिनांक 07 अक्टूबर 1988 की प्रति संलग्न करते हुए सीडब्ल्यूसी पत्र दिनांक 18 अप्रैल 2017 में यह कहा गया है कि न्यू कांडला निःशुल्क व्यापार क्षेत्र, नया कांडला के निकट 42,43 वर्ग मी. भूमि क्षेत्र सीडब्ल्यूसी को आयातकों/निर्यातकों के लिए खुला बद्ध स्थान उपलब्ध करवाने के लिए आबंटित किया गया है।

केपीटी से यह स्पष्ट करने का अनुरोध किया गया था कि क्या केपीटी द्वारा आबंटित उक्त 42,43 वर्ग मी. भूमि क्षेत्र कांडला में है अथवा गांधीधाम में है और यह किस प्रयोजन के लिए आबंटित किया गया है।

8.4. उपर्युक्त कार्रवाई के बिन्दु के संदर्भ में, केपीटी ने हमारे अनुस्मारक दिनांक 0 मई 2017 के बाद अपने पत्र दिनांक 23 मई 2017 द्वारा अपना जवाब भेजा है जोकि निम्नपत्र है:-

(i). आबंटन पत्र के अनुसार, 42,493 वर्ग मी. भूमि क्षेत्र राष्ट्रीय राजमार्ग-8ए के पूर्व, उत्पादन क्षेत्र के सामने और कांडला निःशुल्क व्यापार जोन के निकट इसके उत्तरी साइड पर भारतीय खाद्य निगम को आबंटित प्लॉट के समीप स्थित है जिसे आयातकों/निर्यातकों को खुला बद्ध स्थान उपलब्ध करवाने तथा गोदामों के प्रयोजन के लिए सीडब्ल्यूसी को आबंटित किया गया है।

(ii). राष्ट्रीय राजमार्ग-8ए, गांधीधाम के पूर्व में स्थित क्षेत्र टीएमएपी अनुमोदित दर की श्रेणी “एफ1” अर्थात् कांडला रेलवे स्टेशन से एसईजेड साइड पर स्थित प्लॉट के अधीन कांडला भूमि के अधीन सुविचारित किया गया है। सीडब्ल्यूसी को आबंटित भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग-8ए के पूर्व में स्थित है और इसे कांडला भूमि के अधीन माना गया है।

9. सीडब्ल्यूसी ने अपने पत्र दिनांक 28 जून 2017 द्वारा अपना पत्र दिनांक 18 अप्रैल 2017 दोबारा इस अनुरोध के साथ अग्रेषित किया था कि उसके लिखित बयान पर विचार किया जाए और टीएमएपी आदेश दिनांक 01 फरवरी 2000 का सम्मान करने के लिए केपीटी को एक उपर्युक्त आदेश जारी किया जाए।

10. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय में अमिलेखों में उपलब्ध हैं। संबद्ध पक्षों द्वारा की गई टिप्पणियों का सार प्रासंगिक पक्षों को अलग से भेजा जाएगा। ये व्योरे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाए जाएंगे।

11. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है:-

(i). केंद्रीय भंडारगृह निगम (सीडब्ल्यूसी) द्वारा दाखिल किया गया अभ्यावेदन 30 वर्षों की अवधि के लिए 16 नवम्बर 188 से लागू आबंटन पत्र दिनांक 07 अक्टूबर 1988 द्वारा केपीटी द्वारा सीडब्ल्यूसी को आबंटित 42,493 वर्ग मी. भूमि क्षेत्र के मामले में इस प्राधिकरण द्वारा आदेश सं. टीएमएपी/21/2010-केपीटी दिनांक 25 मार्च 2011 द्वारा अनुमोदित केपीटी भूमियों के पट्टा किराये के आधार पर वर्ष 2012-13 से आगे कांडला पत्तन न्यास (केपीटी) द्वारा मांग किए गए वर्धित पट्टा किराये के मद्देनजर प्राप्त प्रकट हुआ है।

(ii). सीडब्ल्यूसी के अभ्यावेदन पर जाने से पहले, यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि सीडब्ल्यूसी ने महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 42(3) के अधीन बीओटी व्यवस्था के अधीन केपीटी में कंटेनर फ्रेट स्टेशन (सीएफएस) के विकास के लिए 12 फरवरी 2002 को केपीटी के साथ लाइसेंस करार किया गया था। सीडब्ल्यूसी से प्राप्त अभ्यावेदन में कहा गया है कि यह केपीटी द्वारा सीडब्ल्यूसी-सीएफएस के लिए आबंटित भूमि से संबंधित है। उस समय पर, सीडब्ल्यूसी के अभ्यावेदन से यह स्पष्ट नहीं था कि उक्त 42,43 वर्ग मी. भूमि सीएफएस के परिचालन के लिए बीओटी व्यवस्था पर केपीटी और सीडब्ल्यूसी द्वारा किए गए लाइसेंस करार का हिस्सा है अथवा नहीं। ऐसी स्थिति में, सीएफएस से प्राप्त अभ्यावेदन को प्रशुल्क मामला के रूप में पंजीकृत किया गया था और इस मुद्रे को समग्र रूप से समझाने के लिए 18 अप्रैल 2017 को आयोजित संयुक्त सुनवाई में सीडब्ल्यूसी और केपीटी दोनों को सुनवाई का अवसर प्रदान किया गया था।

सीडब्ल्यूसी ने अपने अभ्यावेदन में कहा है कि 42,493 वर्ग मी. भूमि क्षेत्र सीएफएस गांधीधाम में स्थित है। तथापि, केपीटी आबंटन पत्र दिनांक 7 अक्तूबर 1988 में कहा गया है कि 42,493 वर्ग मी. भूमि क्षेत्र आयातकों /निर्यातकों को खुला बद्ध स्थान उपलब्ध करवाने के लिए नये कांडला निःशुल्क व्यापार क्षेत्र (नया कांडला) के निकट है। जब केपीटी से उक्त भूमि के प्रयोग के प्रयोजन की पुष्टि करने का अनुरोध किया गया था तो केपीटी ने बताया था कि सीडब्ल्यूसी को आबंटित भूमि (राष्ट्रीय राजमार्ग-8ए, गांधीधाम के पूर्व में कांडला निःशुल्क व्यापार क्षेत्र के निकट स्थित है) गोदामों तथा आयातकों /निर्यातकों को खुला बद्ध स्थान उपलब्ध करवाने के प्रयोजन के लिए है। ऐसी स्थिति में, क्षेत्र से संबंधित विवाद, आबंटन पत्र में उल्लिखित और इस संबंध में केपीटी का प्रतिसाद इस स्थिति की पुष्टि करता है। यह अलग मामला है कि उक्त क्षेत्र को केपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराये के संशोधन की मांग करते समय “एक” श्रेणी के अधीन कांडला भूमि माना गया है और इस प्राधिकरण द्वारा मार्च 2011 में अनुमोदित किया गया है।

सीडब्ल्यूसी द्वारा दाखिल किया गया अभ्यावेदन केपीटी द्वारा सीडब्ल्यूसी को अक्तूबर 188 में आबंटित 42,493 वर्ग मी. भूमि क्षेत्र से संबंधित है। उक्त भूमि केपीटी में सीएफएस के विकास के लिए फरवरी 2002 में केपीटी द्वारा सीडब्ल्यूसी के साथ किए गए लाइसेंस करार का हिस्सा नहीं थी। फरवरी 2002 के लाइसेंस करार के परिशिष्ट 2 के अनुसार 1,40,000 वर्ग मी. भूमि का एक भिन्न पार्सल सीएफएस प्रयोजन के लिए सीडब्ल्यूसी को आबंटित किया गया है।

केपीटी ने इस मामले की कार्यवाही के दौरान यह भी पुष्टि की थी कि सीडब्ल्यूसी को 42,493 वर्ग मी. का भूमि पार्सल गोदामों तथा आयातकों /निर्यातकों को खुला बद्ध स्थान उपलब्ध करवाने के प्रयोजन के लिए सीडब्ल्यूसी को आबंटित किया गया था। संक्षेप में, अक्तूबर 1988 में केपीटी द्वारा सीडब्ल्यूसी को आबंटित उक्त 42,493 वर्ग मी. भूमि क्षेत्र सीएफएस परिचालनों के लिए केपीटी तथा सीडब्ल्यूसी के बीच हुए लाइसेंस करार का हिस्सा नहीं थी। यह स्थिति पहले स्पष्ट नहीं थी जब सीडब्ल्यूसी ने अभ्यावेदन दाखिल किया था।

(iii). वर्तमान अभ्यावेदन में, सीडब्ल्यूसी ने उक्त अभ्यावेदन का निपटान करते हुए इस प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश सं. टीएमपी/22/-केपीटी दिनांक 11 जनवरी 2000 और आबंटन पत्र दिनांक 07 अक्तूबर 188 द्वारा केपीटी द्वारा उन्हें आबंटित 42,493 वर्ग मी. भूमि पर केपीटी द्वारा वसूल वर्तित पट्टा किराये पर वर्ष 1999 में दिए गए अपने पूर्व अभ्यावेदन का भी संदर्भ लिया है।

सीडब्ल्यूसी द्वारा अब दिया गया अभ्यावेदन इस प्राधिकरण द्वारा समग्र कांडला भूमि के लिए पट्टा किराया संशोधित करते हुए आदेश दिनांक 25 मार्च 2011 द्वारा इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित संशोधित पट्टा किराया लागू करते हुए 16 नवम्बर 2012 से केपीटी द्वारा मांग किए गए पट्टा किराये के कारण आया है।

सीडब्ल्यूसी ने बताया है कि सीडब्ल्यूसी को 42,493 वर्ग मी. के आबंटन के लिए केपीटी द्वारा आबंटन पत्र दिनांक 7 अक्तूबर 1988 के साथ संलग्न निबंधन एवं शर्तों के खंड 5 के अनुसार, प्रत्येक प्लॉट के लिए आरक्षित भूमि किराया, लाइसेंसदाता के विकल्प पर, 30 वर्षों के पट्टे के दौरान प्रत्येक 10 वर्षों की समाप्ति के बाद बढ़ाये जाने की आवश्यकता होगी बशर्ते कि प्रथम 10 वर्षों की समाप्ति पर निर्धारित किराये में वृद्धि मूल भूमि किराये से अधिक नहीं होगी और पट्टे के शुरूआत के 20 वर्षों के बाद वृद्धि मूल किराये के दोगुने से अधिक नहीं होगी।

सीडब्ल्यूसी ने आगे यह भी दावा किया है कि आबंटन पत्र के साथ संलग्न निबंधन एवं शर्तों में उक्त प्रावधान के अनुसार केवल 100 प्रतिशत की सीमा तक अर्थात् रु. 10.80 प्रति वर्ग मी./वार्षिक वृद्धि की जा सकती है। सीडब्ल्यूसी ने बताया है कि इस प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 25 मार्च 2011 द्वारा इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित और केपीटी द्वारा लागू किया गया संशोधित पट्टा किराया, 16/05/12 को दर रु 106.34 प्रति वर्ग मी./वार्षिक अर्थात् लगभग 10 गुना ज्यादा होगी। सीडब्ल्यूसी का दावा कि केपीटी द्वारा संशोधित पट्टा किराये का लागू किया जाना इस प्राधिकरण के उक्त आदेश के अनुसार है यह इस प्राधिकरण के पूर्व आदेश दिनांक 1 जनवरी 2000 के पैरा 11.2 का स्पष्ट उल्लंघन है। सीडब्ल्यूसी का दावा है कि केपीटी द्वारा वसूल किया जाने वाला पट्टा किराया केपीटी तथा सीडब्ल्यूसी के बीच हस्ताक्षरित अक्तूबर 1988 के आबंटन पत्र के अनुसार होना चाहिए।

दूसरी तरफ, केपीटी का यह निर्णय कि हस्तांतरित परिसरों के उपयोग तथा उपभोग के संबंध में केंद्रीय सरकार के अनुमोदन से महापत्तन च्यास अधिनियम, 1963 के प्रावधानों के अधीन केपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा सभी नियम और विनियम पट्टा विलेख का हिस्सा माना जाएगा और आबंटन पत्र के साथ संलग्न अनुबंध के खंड 11 के अनुसार पट्टाधारी पर बाध्यकारी होगा। यह खंड उद्धरित करते हुए, केपीटी ने मत व्यक्त किया है कि केपीटी द्वारा सीडब्ल्यूसी से बोर्ड द्वारा अनुमोदित संशोधित दर और मार्च 2012 के आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा यथा अनुमोदित पट्टा किराये का दावा करते हुए सीडब्ल्यूसी को दिए गए बिलों के अनुसार भुगतान करने का अनुरोध सही है।

(iv). केपीटी और सीडब्ल्यूसी दोनों द्वारा कही गई बात के संदर्भ में कि उक्त भूमि पर सीडब्ल्यूसी और केपीटी के बीच पट्टा करार किन्हीं भी कारणों से पक्षकारों के बीच हुआ हो, पट्टा करार को लागू किया जाना भूस्यामी पत्तन और भूमि के आबंटी के बीच का मामला है। यह इस प्राधिकरण के दायरे से बाहर है।

(v). यहां उल्लेख करना प्रासंगिक है कि पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस), भारत सरकार ने यह उद्धरित करते हुए कि इस प्राधिकरण के पास एमपीटी अधिनियम के प्रावधानों के अधीन अलग-अलग मामलों में अधिनियमन की शक्ति नहीं है, अलग-अलग पक्षकारों द्वारा किए गए अभ्यावेदनों पर विचार करने से इस प्राधिकरण को रोकते हुए महापत्तन च्यास अधिनियम (एमपीटी) अधिनियम, 1963 की धारा 111 के अधीन इस प्राधिकरण को 9 सितम्बर 2002 को एक नीति निदेश जारी किया था। एमओएस ने अपने अनुवर्ती पत्र सं. पीआर-14019/36/2001-पीजी, दिनांक 26 मार्च 2003 में स्पष्ट किया था कि उसका निदेश दिनांक 9 सितम्बर 2002 दरमानों से संबंधित इस प्राधिकरण द्वारा पारित आदेशों के मामले में निवर्चन/स्पष्टीकरण के लिए अनुरोधों पर विचार करने के मामले में इस प्राधिकरण को निषिद्ध किए जाने से संबंधित नहीं है। यह निदेश 42,493 वर्ग मी. भूमि क्षेत्र के पासल के मामले में इस प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश सं. टीएमपी/85/2002-सामा. दिनांक 20 सितम्बर 2002 पारित किया था जिसमें यह कहा गया था कि यह प्राधिकरण भविष्य में वैयक्तिक पक्षों से प्राप्त होने वाले अभ्यावेदनों पर विचार करने में असमर्थ होगा।

(vi). सीडब्ल्यूसी – सीएफएस केपीटी में कंटेनर फ्रेट स्टेशन का परिचालन करने वाला एक बीओटी परिचालक है। पूरकाल में, चेन्नई इंटरनेशनल टर्मिनल प्राइवेट लिमिटेड (सीआईटीएल), चेन्नई पत्तन च्यास (सीएचपीटी) में बीओटी परिचालक और जेएनपीटी-सीएफएस, जवाहरलाल नेहरू

पत्तन न्यास (जेएनपीटी) में बीओटी परिचालक द्वारा बीओटी प्रयोजन के लिए आबंटित भूमियों पर अनुमोदित पट्टा किरायों को लागू किए जाने संबंधी मुद्राएँ पर दिए गए अभ्यावेदनों पर कार्यवाही की गई थी और इस प्राधिकरण द्वारा क्रमशः आदेश सं. टीएएमपी/28ए/2010-सीआईटीपीएल दिनांक 3 सितम्बर 2010 और पत्र सं. टीएएमपी/68/2002-विविध दिनांक 2 फरवरी 2015 द्वारा स्पष्टीकरण जारी किये थे। इस मामले की कार्यवाही से यह प्रकट होता है कि केपीटी में सीडब्ल्यूसी-सीएफएस ने बीओटी प्रयोजन से इतर के लिए भूमि के आबंटी की हैसियत से अभ्यावेदन है बीओटी परिचालक की हैसियत से नहीं। केपीटी ने संयुक्त सुनवाई में पुष्टि की थी कि भूमि सीएफएस प्रयोजन के लिए आबंटित नहीं की गई थी। भूस्थामी महापत्तन न्यासों और वैयक्तिक लाइसेंसी/पट्टाधारी/आबंटी के बीच कई विवाद हो सकते हैं। इस प्राधिकरण को सितम्बर 2002 में एमओएस द्वारा जारी किए गए नीति निदेश के मददेनजर लाइसेंस करार/पट्टा करार/आबंटन पत्र के प्रावधान से पेश आने वाले महापत्तन न्यासों और वैयक्तिक लाइसेंसी/पट्टाधारी/आबंटी के बीच विवादों से दूर रखा गया है। सीडब्ल्यूसी ने स्पष्टीकरण जारी करने के लिए जनवरी 2000 के प्रश्नुल्क आदेश अथवा मार्च 2011 के प्रश्नुल्क आदेश में से किसी में भी किसी अस्पष्टता उद्घारित नहीं की है। चूंकि यह प्राधिकरण उक्त विवाद का फैसला करने के लिए उचित मंच नहीं है, इसलिए इस विवाद का हल निकालने के लिए केपीटी तथा सीडब्ल्यूसी एक साथ बैठें, यदि वे ऐसा चाहें तो।

12. परिणामस्वरूप, और उपर्युक्त कारणों से, तथा समग्र विचार-विमर्श के आधार पर, सीडब्ल्यूसी द्वारा दाखिल किया गया अभ्यावेदन न्यायाधिकार नहीं होने के चलते वापिस किया गया है। सीडब्ल्यूसी अभ्यावेदन दिनांक 19 फरवरी 2016 को वापिस किया माना गया है।

टी. एस. बालासुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

【विज्ञापन-III/4/असा./210/17】

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 3rd August, 2017

No. TAMP/31/2017-CWC.— In exercise of the powers conferred by Section 48 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the representation received from the Central Warehousing Corporation as regards increase in lease rent on 42,493 sq. mtrs. of land allotted by the Kandla Port Trust, as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports

Case No. TAMP/31/2017-CWC

The Central Warehousing Corporation

Applicant

QUORUM

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 21st day of July 2017)

This case relates to the representation received from the Central Warehousing Corporation (CWC) with reference to increase in lease rent on 42,493 sq. mtrs. of land allotted by the Kandla Port Trust (KPT) to the CWC.

2.1. Before bringing out submissions made by CWC in its representation dated 19 February 2016, it is relevant here to state that the CWC had earlier in the year 1999 made a representation against increase in lease rentals effected by the KPT for 42,493 sq. mtrs. of land allotted by KPT to CWC. This Authority had disposed of the said representation of the CWC vide Order no.TAMP/22/99-KPT dated 11 January 2000 which was notified in the Gazette of India vide Gazette no.14 on 01 February 2000.

2.2. The decision taken by this Authority in the said Order dated 11 January 2000 in the concluding para 13 is reproduced here as under:

- “(i). *The KPT is required to abide by the Allotment Letter and, thereafter, by the Lease Agreement when it is executed.*
- “(ii). *The first revision can be effective only after 10 years from the date of allotment i.e., with effect only from 16 November 1998.*
- “(iii). *The rate can be increased to the extent of 100% only. Accordingly, the rate fixed by the KPT at `16/- per Sq. Mtrs. Per annum is not valid, and with retrospective effect from 1 July 94.*
- “(iv). *The rate of lease rent for the land is fixed at `5.40 per Sq. Mtr per annum with effect from 16 November 1998.”*

3. Further, based on the proposal of the KPT for revision of rate structure of Kandla lands of KPT under the Land Policy Guidelines issued by Ministry of Shipping (MOS), this Authority vide Order No.TAMP/21/2010-KPT dated 25 March 2011 has approved the lease rent for the Kandla Lands, which was notified in the Gazette of India vide Gazette no.106 on 11 May 2011 following the applicable Land Policy Guidelines. This Authority has approved the lease rentals retrospectively for three quinquenniums i.e., July, 1999 to 31 December 2003, 1 January 2004 to 31 December 2008 and 1 January 2009 to 31 December 2013 based on the request of KPT.

4. The CWC vide its letter dated 19 February 2016 has made following submissions:

- (i). (a). The CWC has taken lease land admeasuring 42493 SQM from KPT as per allotment letter dated 07/10/1988, where CFS is being operated by CWC.
- (b). The terms of allotment letter provide an increase in the lease rent after expiry of every 10 years provided further that the increase of first 10 years will not exceed the original ground rent and increase after 20 years of the commencement of the lease shall not exceed twice the original ground rent.
- (c). The lease rent was `2.70 per Sq. Mtr. per annum effective from 16 November 88. The same was increased to `16/- per Sq. Mtr. per annum with effect from 1 July 94. The revised lease rent was intimated to the CWC in 1997; and, the KPT has demanded a claim with retrospective effect including interest. The CWC requested KPT that the revision of lease rent can be revised only after 10 years as per allotment letter, i.e. from 16 November 98 and matter of exorbitant increase in lease rent needs to review.
- (d). When KPT did not accept CWC's representation, the CWC approached the TAMP in the matter.
- (e). The TAMP disposed the matter vide Order dated 01/02/2000 stating that "*The rate can be increased to the extent of 100% of original rent only*".
- (ii). The CWC has reproduced the decision of the Authority Order dated 01/02/2000 which is already brought out at para 2.2. above and hence not reiterated:
- (iii). The lease deed of CWC-CFS Gandhidham is yet to be executed i.e. the situation at the time of TAMP Order dated 11 January 2000 still prevails and KPT should abide by the conditions of allotment letter.
- (iv). As per TAMP Order dated 11 January 2000, CWC is paying increased rent @ `10.80 per sq. ft. per year from 16 November 2008 and next revision should be effective from 16 November 2018 @ `21.60 per sq. ft. per year.
- (v). The KPT has revised the lease rent as per TAMP Notification dated 11 May 2011 effecting increase of approximately ten times of the rent being paid by CWC.
- (vi). The CWC has time and again requested KPT to withdraw the demand of lease rent (copies of letter(s) dated 28 November 2013, 31 March 2014, 30 July 2014, 29 August 2014, 16 December 2014, 22 January 2015, 08 May 2015 and 04 August 2015 already provided for reference and kind perusal) but of no avail. The KPT vide letter dated 17 July 2013 (copy already provided for reference) has agreed in principle that TAMP Order dated 11 January 2000 is applicable to CFS Gandhidham. But, KPT did not agree to revise the lease rent demands stating that revision of rent is approved by the KPT Board and will be applicable as per TAMP Notification dated 11 May 2011.
- (vii). The CWC is operating a Container Freight Station at the plot and exorbitant increase in lease rent will be difficult for the trade to absorb since there is cut throat competition between CFS Operators in the region and tariff cannot be revised from retrospective effect.
- (viii). The CWC is already paying lease rent of CWC – CFS Gandhidham as per TAMP Order dated 11 January 2000.
- (ix). In view of foregoing facts, it is requested to kindly intervene in the matter and KPT may be asked to honor the TAMP Order dated 11 January 2000 and to revise their demand note of lease rent in respect of CFS Gandhidham, accordingly.

5. With regard to the subject representation filed by CWC, the KPT was vide our letter dated 02 May 2016 requested to furnish its comments on the submissions made by CWC by 15 May 2016. This was followed by reminders dated 17 May 2016 and 24 August 2016.

6. In response, the KPT vide its letter dated 16 September 2016 has forwarded a copy of its letter dated 29 May 2016, wherein the KPT has made following submissions:

(i). TAMP vide Gazette Notification no.106 dated 11 May 2011 had approved revised lease rent / ground rent with retrospective revision of the lease rentals for three consecutive slabs i.e., from July 1999 to 31 December 2003, 1 January 2004 to 31 December 2008 and 1 January 2009 to 31 December 2013 with the lease rentals shall bear an escalation at 5 % (compoundable) per annum for the period from July 1999 to 24 February 2004 and @ 2% thereafter.

(ii). Accordingly, demand note for advance lease rent for land admeasuring 42,493 sq. mtrs. for the period from 16 November 2012 to 15 November 2013 amounting to `50,77,218 was issued to CWC under "F1" category as per the TAMP Order vide notification no.106 dated 11 May 2011.

(iii). In response to above demand note, CWC had raised an objection and furnished a copy of TAMP Order on 11 January 2000 relating to representation made by the CWC against increase in lease rent by the KPT.

(iv). The latest revision approved by TAMP vide Order dated 11 May 2011 is in suppression of the existing lease of Kandla land which has also been approved by the Board. The said revision has also been upheld by the division bench of the Hon'ble High Court of Gujarat.

(v). Considering the Clause no.11 of the annexure to the allotment letter, which states that "all rules and regulations made by the Board of Trustees of the KPT under the provisions of the Major Port Trust Act, 1963 with the approval of the Central Government with regard to the use and enjoyment of the demised premises, shall be deemed to be a part of the lease deed and binding on the lessee" and accordingly CWC was requested to make payment as per the revised rate approved by the Board.

(vi). Accordingly, KPT vide various letters has informed CWC that the matter has been examined by the KPT and informed that the latest revision approved by TAMP vide Order dated 11 May 2011 is in suppression of the existing lease rent for lease of Kandla land which has also been approved by the Board.

(vii). The demand for annual lease rent as per TAMP Order dated 11 May 2011 in respect of Land admg. 42,493 sq. mtrs. issued to CWC are as under:

Sr. No.	Description / Kind of Demand note	Period	Amount (₹)
(i).	Advance annual lease rent (under "F1" category)	16.11.2012 to 15.11.2013	50,77,218
(ii).	Advance annual lease rent (under "F1" category)	16.11.2013 to 15.11.2014	51,77,960
(iii).	Advance annual lease rent (under "F1" category)	16.11.2014 to 15.11.2015	52,81,567
Total			1,55,36,745

(viii). However, CWC has made payment at ₹5.40 per sq. mtr. per annum with effect from 16 November 1998 and ₹10.80 per sq. mtrs. per annum from 16 November 2008 onwards as per TAMP Order dated 11 January 2000.

7. Subsequently, the CWC has, vide its letters dated 05 August 2016, 28 September 2016, 18 October 2016, 25 November 2016, 13 December 2016 and 08 March 2017 made submissions mostly reiterating its points made in the representation dated 19 February 2016.

8.1. The CWC – CFS being a BOT operator, the dispute between CWC and KPT as regards applicable lease rent, the representation filed by CWC was taken up as a separate tariff case. Accordingly, as a part of the consultative procedure prescribed, joint hearing was held on 18 April 2017. At the joint hearing, the CWC and the KPT have made their submissions.

8.2. At the Joint hearing, the CWC has filed written submissions dated 18 April 2017. The CWC has mostly reiterated its earlier submissions. The new points made by CWC are given below:

(i). The KPT allotted a plot admeasuring 42,493 sq. mtrs. (CFS Gandhidham) to CWC vide allotment letter dated 07 October 1988. The plot was taken over from KPT on 16 November 1988 for a period of 30 years:

Name of warehouse	Area	Period & date of possession	Lease rent at the time of allotment / possession	Date of possession
CFS Gandhidham	42,493 sq. mtrs.	30 years (16.11.1988)	₹2.70 sq. mtrs. per year	16.11.1988

(ii). KPT vide letter No. LW/GN/1505/1388 dated 08 October 2012 asked CWC to pay lease rent in respect of CFS Gandhidham for the period from 16/05/12 to 15/11/13 amounting to ₹50,77,218/- (₹45,18,706/- @ ₹ 106.34 per SQM / Year + S/Tax), as per TAMP Notification dated 11/05/11. But, this office paid lease rent @ ₹ 10.80 amounting ₹4,58,926/-, requesting KPT to revise the lease rent demand note as per TAMP Order dated 01/02/2000. During the correspondence in the matter of CW Kandla-II, KPT vide letter dated 17/07/13 has admitted that TAMP Order dated 01/02/2000 applied to CFS Gandhidham.

CWC time and again vide letter(s) dated 28/11/13, 31/03/14, 30/07/14, 29/08/14, 16/12/14, 22/01/15, 08/05/15 and 04/08/15, 14/12/15, 18/02/16, 23/06/16, 13/12/16 and 08/03/17 have requested KPT to honour TAMP Order dated 01/02/2000 and to amend demand notes accordingly, but of no avail. Although, the KPT vide letter dated 17/07/2013 (copy furnished) agreed in principle that TAMP Order dated 01/02/2000 is applicable to CFS G'dham. But, KPT did not agree to revised the lease rent demands stating that revision of rent is approved by the KPT Board and will be applicable as per TAMP notification dated 11/05/11

(iii). The details of demand note raised by KPT vis-à-vis payment made by CWC as furnished by CWC are given below:

Sr. No.	Period	Particulars of demand note	Details of demand by KPT (in ₹)	Details of amount paid by CWC to KPT (in ₹)
(i).	16.11.12 to 15.11.13	LW/GN/1505/1388 dated 08/10/12 @ ₹ 106.34/ sq. mtr./ annum	45,18,706 + ST of 5,58,512	4,58,925 @ 10.80 per sq. mtr./ annum
(ii).	16.11.13 to 15.11.14	No demand note received from KPT	----	4,58,925
(iii).	16.11.14 to 15.11.15	No.LW/GN/1505/209 dated 04/10/14 @ ₹110.62 & Pr. Outstanding 16/11/12 to 15/11/14	47,00,576 + ST of 5,80,991 91,27,786 + ST of 11,27,392	4,58,925
(iv).	16.11.15 to 15.11.16	No demand note received from KPT	----	4,58,925
(v).	16.11.16 to 15.11.17	LW/GN/1505/32 dated 26/10/16 @ ₹134.40 (up to 31/12/2016) and ₹137.09 from 01/01/17	58,08,993 + ST of 8,17,349	4,58,925
Total			2,72,40,305	22,94,625

The above demand notes were raised by KPT as per TAMP Order dated 11/05/2011. Here, it will be pertinent to mention that the TAMP Order dated 01/02/2000 specifically provides that "*The rate can be increased to the extent of 100% only*" i.e. ₹10.80 per SQM / year whereas as per TAMP notification dated 11/05/11 the rates as on 16/05/12 will be ₹106.34 per SQM / year i.e. almost ten times more, which will further increase per annum @ 2%. This is clear violation of point- 11.2 of said Authority's Order dated 01/02/2000. It is further to submit that lease execution is still pending and considering the point-11.2 of said Order of the Authority, conditions of allotment letter should prevail and rent should be increased to 100% of original rent only.

(iv). The execution of lease deed is also pending with the KPT as till date KPT has not provided draft lease deed. Initially, the draft lease deed submitted to KPT during 2008 was not approved. Earlier the matter was linked to vacation of CW Kandla and KPT vide their letter No. LW/PL/2693-11/(b)-2/51 dated 27-29/08/09 stated that "Until and unless the plot inside cargo jetty near west gate No. 1 (CW Kandla-II) is handed over back to KPT by CWC, we are unable to process the matter of registration of lease deed of the lands at Kandla and Gandhidham. The CW Kandla-I was vacated on 10/01/2011. During the process, the KPT asked CWC to furnish Completion Certificate in respect of CF'S G'dham. Later KPT vide letter dated 13-20/04/12 has informed the CWC that in compliance of instructions of Ministry the lease renewal / execution has been kept in abeyance till fresh guidelines from MOS. Meanwhile, KPT letter No. LW/PL/1623-I(PT)/652 dated 01-05/09/12 and KPT letter No.

LW/PL/1503-1/710 dated 10/10/12, deferred the lease execution by linking the matter of payment of lease rent of CW Kandla-II. Later, execution of lease was delayed for want of compensation claim and Land Policy 2014. The matter of lease execution is still pending at KPT end since, the approved draft lease deed is yet to be provided by KPT.

(v). In the allotment letter dated 07/10/1988, it is mentioned that the allottees are also bound by the terms & conditions annexed / enclosed with the allotment letter. Clause (5) of the terms and conditions are relevant for this purpose which is reproduced as under:—

"Clause (5): The ground rent reserved for each plot may at the option of the Lessor be liable to be enhanced after the expiry of every 10 years in the case of 30 years' lease provided that the increase in rent fixed at the expiry of first 10 years will not exceed the original ground rent and increase after 20 years' of the commencement of the lease shall not exceed twice the original rent."

The Authority while pronouncing Order dated 01/02/2000 considered that in the instant case wherein lease has not been executed, the conditions of allotment letter will prevail. The conditions still are same and KPT should abide by the conditions of allotment letter.

8.3. As agreed at the joint hearing, the KPT was vide our letter dated 18 April 2017 requested followed by reminder dated 09 May 2017 to take action on the following points arising out of joint hearing proceedings:

- (i). At the joint hearing, the KPT has submitted that 42,493 sq. mtrs. of land was allotted to CWC for warehousing purpose and this parcel of land is not covered by the License Agreement entered with CWC for operation of CFS at KPT. As agreed at the joint hearing, the KPT to confirm the purpose of allotment of land of 42,493 sq. mtrs. to CWC.
- (ii). At the joint hearing, the CWC has stated that CWC has taken land of 42,493 sq. mtrs. on 16 November 1988 for Gandhidham CFS. However, from the CWC letter dated 18 April 2017 attaching a copy of the KPT letter of Allotment dated 07 October 1988 to CWC, it is stated that area of 42,493 sq. mtrs. of land near new Kandla Free Trade Zone, New Kandla is allotted to CWC for providing open bounded space to importers / exporters.

The KPT was requested to clarify whether the said land admeasuring 42,493 sq. mtrs. allotted by KPT is at Kandla or at Gandhidham and the purpose for which it is allotted.

8.4. With reference to the point of action referred above, the KPT has subsequent to our reminder dated 09 May 2017 furnished its reply vide its letter dated 23 May 2017 which is as follows:

- (i). As per allotment letter, land admeasuring 42,493 sq. mtrs. is situated to the East of National Highway-8A, opposite manufacturing area and adjoining the plot allotted to the Food Corporation of India on its Northern side near Kandla Free Trade Zone, has been allotted to CWC for the purpose for Godowns and for providing open bonded space to importers / exporters.
- (ii). The area situated to the East of National Highway-8A, Gandhidham has been considered under Kandla Land under "F1" category of TAMP approved rate i.e. "Plots situated on SEZ side from Kandla Railway Station". The land allotted to CWC is situated to the East of National Highway - 8A and the same has been considered under Kandla land.

9. The CWC vide its letter dated 28 June 2017 has again forwarded its letter dated 18 April 2017 with a request to consider its written statement and suitable Order may be passed to KPT honouring TAMP dated 01 February 2000.

10. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

11. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). The representation filed by Central Warehousing Corporation (CWC) has arisen in view of increased lease rental demanded by Kandla Port Trust (KPT) from the year 2012-13 onwards based on lease rent of KPT lands approved by this Authority vide Order No.TAMP/21/2010-KPT dated 25 March 2011 in respect of land admeasuring 42,493 sq. mtrs. allotted by KPT to CWC vide allotment letter dated 07 October 1988 effective from 16 November 1988 for a period of 30 years.
- (ii). Before going into the representation of the CWC it is relevant here to state that the CWC has entered into a License Agreement with the KPT on 12 February 2002 for development of Container Freight Station (CFS) at KPT under BOT arrangement under Section 42(3) of the Major Port Trusts Act, 1963. The representation from the CWC stated that it pertains to land allotted by KPT to CWC for CWC-CFS. At that point of time, it was not clear from the representation of CWC whether the said land of

42,493 sq. mtrs. was forming part of the License Agreement entered by the KPT and CWC on a BOT arrangement for operation of CFS. That being so, the representation received from the CFS was registered as a tariff case and an opportunity of hearing was given to both CWC and KPT in the joint hearing held on 18 April 2017 to understand the whole gamut of the issue.

The CWC in its representation has stated that the area of 42493 sq. mtrs. is located at CFS Gandhidham. The KPT allotment letter dated 7 October 1988, however, states that the area of 42,493 sq. mtrs. of land is near new Kandla Free Trade Zone (New Kandla) for providing open bounded space to importers/ exporters. When the KPT was requested to confirm the purpose of use of the said land, the KPT has stated that the land allotted to CWC is [situated to the East of National Highway-8A, Gandhidham near Kandla Free Zone] for the purpose of Godowns and for providing open bonded space to importers/ exporters. That being so, the dispute relates to the area, mentioned in the letter of Allotment and KPT's response in this regard confirms this position. It is a different matter that the said area has been considered by KPT under Kandla Land under "F1" category while seeking revision of the lease rent proposed by the KPT and approved by this Authority in March 2011.

The representation filed by CWC relates to land admeasuring of 42,493 sq. mtrs. allotted by KPT to CWC in October 1988. The said land does not form part of the License Agreement entered by KPT with CWC in February 2002 for development of CFS at KPT. A different parcel of 1,40,000 sq. mtr. of land has been allotted to the CWC for CFS purpose as per Appendix 2 to the License Agreement of February, 2002.

The KPT during the processing of this case has also confirmed that the land parcel of 42,493 sq. mtr. was allotted to CWC for the purpose for godowns and for providing open bonded space to importers/ exporters. In short, the said land admeasuring 42,493 sq. mtrs. allotted by the KPT to CWC in October 1988 is not forming part of the License Agreement entered between KPT and CWC for the CFS operations. This position was not clear earlier when the CWC filed the representation.

(iii). In the current representation, the CWC has drawn reference to its earlier representation made in the year 1999 on the increased lease rental levied by KPT on 42,493 sq. mtrs. of land allotted to them by KPT vide allotment letter dated 07 October, 1988 and the Order No.TAMP/22/99-KPT dated 11 January 2000 passed by this Authority disposing of the said representation.

The representation now made by CWC arises on account of lease rent demanded by KPT from 16 November 2012 onwards applying revised lease rent approved by this Authority vide Order dated 25 March, 2011 revising lease rent for Kandla Land as a whole.

The CWC has stated that as per clause 5 of the the terms and conditions attached to the allotment letter dated 7 October 1988 by KPT for allotment of 42,493 sq. mtrs. to CWC, the ground rent reserved for each plot may, at the option of the Lessor, be liable to be enhanced after the expiry of every 10 years during 30 years lease provided that the increase in rent fixed at the expiry of first 10 years will not exceed the original ground rent and increase after 20 years' of the commencement of the lease shall not exceed twice the original rent.

The CWC has further contended that the rate can be increased to the extent of 100% only i.e. ₹10.80 per sq. mtr./ year as per the said provision in the terms and conditions attached to the letter of allotment. The CWC has stated that at the revised lease rent approved by this Authority vide Order dated 25 March 2011 and applied by the KPT, the rate as on 16/05/12 will be ₹106.34 per sq. mtr./ year i.e. almost ten times more. The contention of CWC is that application of revised lease rent by the KPT as per the said Order of this Authority is clear violation of para 11.2 of this Authority's earlier Order dated 1 January 2000. The contention of the CWC is that the lease rent to be levied by the KPT should be as per the letter of allotment of October 1988 signed between the KPT and the CWC.

On the other hand, it is the stand of KPT that all rules and regulations made by the Board of Trustees of the KPT under the provisions of the Major Port Trust Act, 1963 with the approval of the Central Government with regard to the use and enjoyment of the demised premises, shall be deemed to be a part of the lease deed and binding on the lessee as per the clause no.11 of the Annexure attached to the Allotment letter. Citing this clause, the KPT has viewed that the request made by KPT to CWC to make payment as per the revised rate approved by the Board and Bills raised on CWC claiming lease rent as approved by this Authority in the Order of March 2012 is in order.

(iv). As regards the point made by both KPT and CWC that the Lease Agreement between CWC and KPT on the said land has not been entered into between both the parties for whatsoever reasons, execution of lease agreement is the matter between the landlord port and the allottee of the land. It is beyond the purview of this Authority.

(v). It is relevant here to state that the Ministry of Shipping (MOS), Government of India had issued a Policy direction on 9 September 2002 to this Authority under Section 111 of the Major Port Trusts (MPT) Act, 1963 refraining this Authority in entertaining representations made by individual parties, citing that this Authority has no power of adjudication in individual cases under the provisions of the MPT Act. The MOS in its subsequent letter No. PR-14019/36/2001-PG, dated 26 March 2003 has clarified that its direction dated 9 September, 2002 does not relate to or prohibit this Authority in the matter of entertaining requests for interpretation / clarification in respect of Orders passed by this Authority relating to Scale of Rates. This direction was after the Order dated 11 January, 2000 passed by this Authority in respect of the parcel of land admeasuring 42,493 sq. mtr. In compliance of the policy direction issued by the MOS, this Authority has passed an Order No.TAMP/85/2002-Genl. dated 20 September 2002 stating that this Authority will be unable to take up for consideration representations from individual parties in future.

(vi). CWC – CFS is a BOT operator operating the Container Freight Station at KPT. In the past, the representation made by the Chennai International Terminal Private Limited (CITPL), a BOT operator at the Chennai Port Trust (CHPT) and the JNPT – CFS, a BOT operator at the Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT) on the issues regarding application of approved lease rentals on lands allotted for BOT purpose were entertained and clarification were issued by this Authority vide Order No.TAMP/28A/2010-CITPL dated 3 September 2010 and letter No.TAMP/68/2002-Misc dated 2 February, 2015 respectively. It has emerged from the proceedings of the case on hand that the CWC – CFS at KPT has represented in the capacity of an allottee of land for other than BOT purpose and not in the capacity of the BOT operator. The KPT has confirmed at the joint hearing that land was not allotted for CFS purpose. There could be several disputes between the land lord Major Port Trusts and individual licensee/ lessee/ allottee. This Authority is refrained from adjudicating the disputes between the Major Port Trusts and individual licensee/ lessee/ allottee arising from the provision of the license agreement/ lease agreement/ allotment letter in view of the policy direction issued by the MOS in September 2002. The CWC has not cited any ambiguity either in the tariff Order of January 2000 or in the tariff Order of March, 2011 to issue clarification. Since this Authority is not the appropriate forum for adjudicating the said dispute, KPT and CWC may sit together, if they so wish, to resolve this dispute.

12. In the result, and for the reasons given above, and based on collective application of mind, the representation filed by the CWC is returned for want of jurisdiction. The CWC representation dated 19 February 2016 is treated as returned.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./210/17]